

PUSAT STUDI REAL ESTAT BERKELANJUTAN

AHMAD SAIFUDIN MUTAQI, IAI
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

DESKRIPSI

PUSAT KAJIAN TENTANG PERMASALAHAN-PERMASALAHAN (**ISSUES**) PENGEMBANGAN INVESTASI BERBASIS REAL ESTAT BERKELANJUTAN (**SUSTAINABLE REAL ESTATE**) YANG MEMPERTIMBANGKAN LIMA ASPEK KELAYAKAN:

1. ASPEK SOSIAL (**ACEPTABLE**);
2. ASPEK KOMERSIAL/PASAR (**AFORDABLE**);
3. ASPEK FISIK/PRODUK (**CONSTRUCTABLE**);
4. ASPEK KEUANGAN/FINANSIAL (**FEASIBLE**) &
5. ASPEK LINGKUNGAN (**ENVIROMENTAL**)

LINGKUP STUDI (**PROBLEM AREA**)

1. **UNSUR PEMASARAN:**

MERUPAKAN PROPERTI YANG LAYAK DITERIMA PASAR SEHINGGA KEHADIRANNYA SEBAGAI **SOLUSI** TERHADAP **PERSOALAN DEMAND VS SUPPLY** DENGAN MEMPERTIMBANGKAN:

- 1) *Space rentable or payable*
- 2) *Room comfortable*
- 3) *Location accessible*
- 4) *Building performance visible*
- 5) *Modul area flexible*

LINGKUP STUDI (**PROBLEM AREA**)

2. **UNSUR LOKASI:**

LOKASI MERUPAKAN PERSOALAN KRUSIAL DALAM MEMILIH BAIK DILAHAN KOSONG MAUPUN DILAHAN YANG BERISI PROPERTI KARENA HARUS MEMPERTIMBANGKAN:

- 1) *Legally permeseable (sesuai RTGL, RTRW)*
- 2) *Physically possible (bisa dibangun baik)*
- 3) *Financially feasible (biaya layak wajar)*
- 4) *Maximally productive (berfungsi tepat & baik)*

LINGKUP STUDI (PROBLEM AREA)

3. UNSUR BANGUNAN/FUNGSI:

MERUPAKAN BANGUNAN YANG MAMPU BERFUNGSI TEPAT & BAIK, DIBANGUN DENGAN BIAYA YANG EFISIEN, BERPENAMPILAN MENARIK, DAN RAMAH LINGKUNGAN SEHINGGA MEMPERTIMBANGKAN:

- 1) *Technically feasible*
- 2) *Economically affordable*
- 3) *Environmentally sustainable*
- 4) *Energy efficient, but still comfortable*
- 5) *Socially & culturally acceptable*

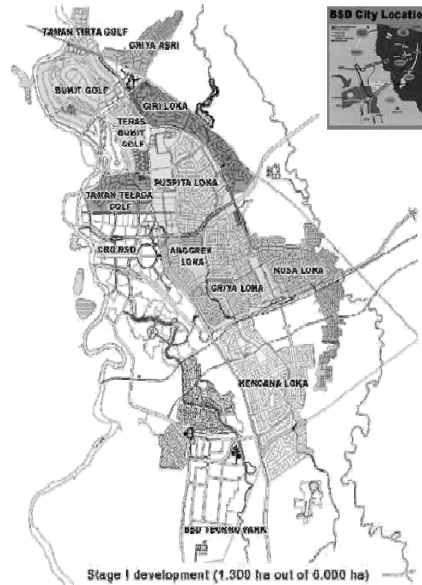
FUNGSI PROPERTI

CATAGORY	PRODUCT
RECIDENTIAL	LANDED HOUSING, COUPLE HOUSING, BLOCK HOUSING, DORMITORY, FLAT, APARTMENT, CONDOMINIUM
COMMERCIAL	SHOPPING CENTER, DEPARTMENT STORE, SUPER MARKET, RENTAL OFFICE (HIGH RISE), OFFICE PARK (LANDED), CONVENTION CENTER
TOURISM	HOTELS, ENTERTAINMENT, RESORT, VILLAS, RESTAURANT, FOOD COURT, AMUSEMENT, MUSEUM, ZOO, AND CITY GARDEN
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL PARK, INDUSTRIAL ESTATE, MANUFACTURING, WAREHOUSE, TECHNOPARK, AGRO INDUSTRY
INFRASTRUCTURE	HOSPITAL, INTEGRATED CAMPUS AREA, PUBLIC FACILITIES (NON COMMERCIAL), AIRPORT, BUS TERMINAL, RAILWAY STATION

SUSTAINABLE REAL ESTATE PRODUCT

SPECIAL PURPOSE ESTATE

Satelite City with public facilities: government area, city garden and public space, sport village, integrated terminal, commercial business district and down town, school and campus area, hospital, technopark, recidental zone and family recreation area, golf course, etc.



ANALISA PERSOALAN & SOLUSI

1. **ANALISA PASAR (DEMAND & SUPPLY)**
 - a) Existing supply and projected
 - b) Historical, Current and projected demand
 - c) Cumulative supply and demand
 - d) Occupancy levels
2. **ANALISA LOKASI & SITE (UNIQUENESS)**
 - a) Use site to be determination
 - b) Site use to be determination
3. **ANALISA 'HIGHEST & BEST USE' (FUNGSI TERBAIK)**
 - a) Highest possibility invesment
 - b) Best use possibility performance
4. **ANALISA STUDI KELAYAKAN FINANSIAL**
 - a) Master Budget & Building Cost Estimate
 - b) Financial Sources & Expenses
 - c) Cash Flow Analysis
5. **ANALISA KEBUTUHAN LUASAN PROPERTI**

KONSEP DESAIN PROPERTI

1. KONSEP PERENCANAAN MAKRO
 - a) Keberadaan properti terhadap situasi makro perkotaan
 - b) Sistem transportasi publik dan fasilitas lainnya
 - c) Sistem pergerakan lalu-lintas dan lingkungannya
2. KONSEP PERENCANAAN TAPAK
 - a) Respon terhadap peraturan bangunan setempat
 - b) Respon terhadap fisik site (kontur, bentuk & luasan)
 - c) Sistem parkir & vegetasi
3. KONSEP PERENCANAAN FUNGSI LANTAI
 - a) Susunan fungsi lantai
 - b) Sistem sirkulasi dan hubungan ruang (horizontal dan vertikal)
4. KONSEP PERANCANGAN ARSITEKTUR BANGUNAN
 - a) Penampilan bangunan (eksterior)
 - b) Suasana ruang dan kenyamanan (interior)
5. KONSEP STRUKTUR & UTILITAS

KONSEP SUSTAINABLE PROPERTY

Salah satu pendekatan property berkelanjutan dapat diwujudkan melalui “**green building**” yakni bangunan yang menerapkan prinsip ***tanggung-jawab lingkungan*** dan ***efisiensi penggunaan sumber daya*** (*green design*) pada seluruh proses pembangunan-nya dari sejak tahap perencanaan, perancangan, konstruksi, hingga operasi dan pemeliharaan, renovasi serta rehabilitasinya, dengan tetap memperhatikan aspek *ekonomi, fungsi, keawetan, keselamatan dan kenyamanan*

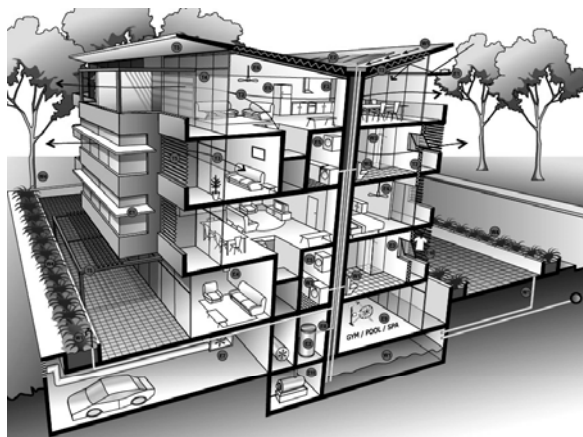
TUJUAN UTAMA GREEN BUILDING

- ❖ Efisien dalam penggunaan energi, air dan sumber daya (*resources*) lainnya
- ❖ Melindungi kesehatan penghuni dan meningkatkan produktivitas
- ❖ Mengurangi limbah, polusi dan degradasi lingkungan



Sering disebut sebagai bangunan berkelanjutan (*sustainable building*)

PENERAPAN GREEN PROPERTY



Penerapan green design pada bangunan dengan tata hijau pada bangunan, konservasi energi, dan mengendalikan genangan air hujan pada lingkungan bangunan gedung.